

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2010 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2011

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ nghị quyết số 189/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được ĐHĐCĐ thường niên năm 2010 thông qua ngày 29/4/2010;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2010 và kế hoạch năm 2011 như sau:

A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2010

I. Đánh giá chung

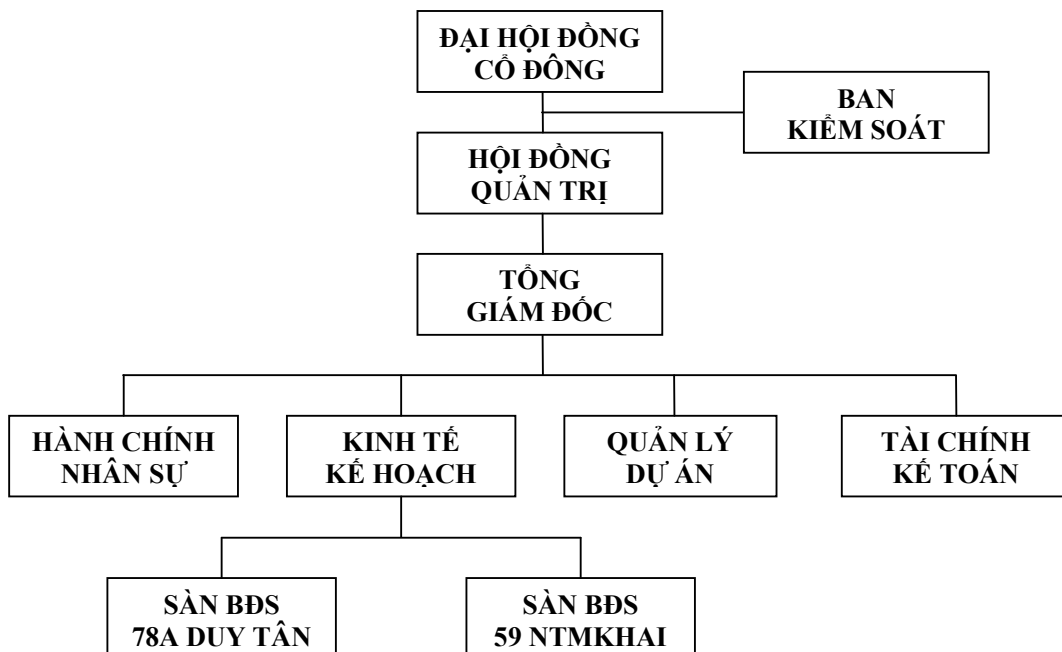
Năm 2010, năm thứ ba Công ty đi vào hoạt động, với những thuận lợi cơ bản như đã xây dựng được bộ máy tổ chức ổn định, tinh gọn, hoạt động chuyên nghiệp. Việc kinh doanh cho thuê văn phòng tại Tòa nhà *EVNLand Central* đã có khách hàng từ năm 2009 chuyển sang tạo được nguồn doanh thu khá ổn định, Sàn giao dịch BĐS đã đi vào hoạt động chuyên nghiệp và kinh doanh có hiệu quả. Các dự án mới đã được định hướng đầu tư rõ ràng, đặc biệt là dự án Khu phức hợp *EVNLand Central* Đà Nẵng đã bắt đầu chuyển sang giai đoạn triển khai thi công... Tuy nhiên, trong năm 2010 Công ty cũng đứng trước những khó khăn, thách thức mới như lạm phát tăng ảnh hưởng đến chi phí kinh doanh cho thuê văn phòng và chi phí đầu tư xây dựng khu phức hợp *EVNLand Central* Đà Nẵng, Nhà nước thắt chặt tín dụng đối với bất động sản, thị trường chứng khoán sụt giảm làm hạn chế khả năng huy động vốn...

Đánh giá đúng mức tác động của những thuận lợi và khó khăn trên đến các hoạt động của Công ty, trong năm 2010 HĐQT đã theo dõi sát diễn biến của thị trường để chỉ đạo Ban lãnh đạo Công ty điều hành các hoạt động một cách linh hoạt với ý thức trách nhiệm cao. Kết thúc năm 2010, Công ty đã cơ bản hoàn thành các mục tiêu mà ĐHĐCĐ đã đề ra.

II. Những kết quả đạt được trong năm 2010

1. Công tác tổ chức quản lý

So với năm 2009, Bộ máy tổ chức của Công ty cơ bản không có thay đổi



Hội đồng quản trị

1. Ông Trần Đình Nhân - Chủ tịch
2. Ông Lê Văn Trường - Thành viên
3. Ông Phạm Quốc Khánh - Thành viên
4. Ông Nguyễn Văn Lê - Thành viên
5. Ông Ngô Tấn Cư - Thành viên

Ban kiểm soát

1. Ông Tăng Tấn Ngân - Trưởng Ban
2. Bà Trần Thị Triều Linh - Thành viên
3. Bà Nguyễn Thị Hải Yến - Thành viên

Tổng giám đốc

Ông Lê Văn Trường

2. Hoạt động kinh doanh**2.1 Cho thuê văn phòng tại Tòa nhà EVN Land Central**

Bước sang năm 2010, với số lượng khách hàng thuê lâu dài chuyển từ năm 2009 sang nên diện tích cho thuê tại Tòa nhà EVN Land Central ngay từ đầu năm 2010 đã được lấp đầy với tổng diện tích cho thuê là 4.100 m².

Kết quả doanh thu cho thuê Tòa nhà EVN Land Central năm 2010 là 11.198 tr.đồng, đạt 120 % kế hoạch ĐHĐCĐ thông qua, tăng 29% so với năm 2009.

**2.2 Sàn giao dịch Bất động sản EVN Land Central**

Trong những tháng đầu năm 2010 thị trường bất động sản vẫn trầm lắng nên hoạt động cung cấp dịch vụ bất động sản tại Sàn đạt kết quả chưa cao. Tuy nhiên, kể từ tháng 6 trở đi thị trường phát triển tương đối mạnh cả về số lượng giao dịch và giá bất động sản. Nhận định đúng xu hướng phát triển của thị trường, sau khi mở thêm điểm cung cấp dịch vụ tại 59 Nguyễn Thị Minh Khai-TP Đà Nẵng và tăng cường nguồn cung bất động sản từ hoạt động mua bán BĐS của Công ty tại các khu vực có thị trường sôi động nên giao dịch tại Sàn có chuyển biến khởi sắc và mang lại hiệu quả cao.

*Sàn giao dịch BĐS 78A Duy Tân**Sàn giao dịch BĐS 59 NTMKhai*

Kết quả doanh thu Sàn giao dịch BĐS năm 2010 là 7.475 tr.đồng, tăng gấp 12 lần so với năm 2009 nhờ tăng doanh thu kinh doanh mua bán bất động sản.

Năm 2010, Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh mà ĐHĐCĐ đề ra, cụ thể như sau:

Đơn vị: Tr.đồng

Số TT	Chỉ tiêu	K/Hoạch ĐHĐCĐ	Thực hiện	Tỷ lệ	So với năm 2009
1	Doanh thu	12.943	26.512	205%	168%
	- Doanh thu cho thuê VP	9.333	11.198	120%	129%
	- Doanh thu Sàn giao dịch	610	7.475	1.225%	1.168%
	- Doanh thu tài chính	3.000	7.813	260 %	127%
	- Doanh thu khác		26		9%
2	Chi phí trực tiếp	6.961	14.537	209%	177%
	- Chi phí cho thuê VP	6.417	7.213	112%	95%
	- Chi phí Sàn giao dịch	544	7.298	1.342%	1.590%
	- Chi phí khác		26		15%
3	Lợi nhuận kinh doanh	5.982	11.975	200%	159%
	- Lợi nhuận cho thuê VP	2.916	3.985	137%	359%
	- Lợi nhuận Sàn giao dịch	66	177	268%	98%
	- Lợi nhuận tài chính	3.000	7.813	260%	127%
4	Chi phí quản lý DN	3.905	3.592	92%	111%
5	Lợi nhuận trước thuế	2.077	8.383	404%	195%

3. Tình hình đầu tư xây dựng

Sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 thông qua kế hoạch ĐTXD các các dự án, Công ty đã khẩn trương tiến hành lập các thủ tục chuẩn bị đầu tư và triển khai dự án, cụ thể như sau:

3.1 Tiến độ các dự án

3.1.1 Dự án khu phức hợp EVNLand Central Đà Nẵng-giai đoạn 1

Các thông tin cơ bản về dự án:

Vị trí: Lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng-TP Đà Nẵng

Diện tích đất: 13.666 m²

Quy mô đầu tư: 3 khối cao ốc 16, 22 và 30 tầng

Đơn vị nghiên cứu thị trường: CBRE (Mỹ)

Đơn vị tư vấn thiết kế: Archipel (Pháp)



Các thông tin cơ bản về giai đoạn 1:

Vị trí: Góc Đông Bắc khu đất, trên diện tích đất 3.200 m²

Quy mô: Khối cao ốc căn hộ cao 16 tầng và 1 tầng bán hầm. Bao gồm 124 căn hộ có diện tích từ 49-101 m², bãi đỗ xe ngoài trời và trong hầm, đường giao thông nội bộ và cây xanh

Tổng mức đầu tư xây dựng: 113,8 tỷ đồng (chưa bao gồm tiền đất)

Đơn vị tư vấn giám sát: APAVE Việt Nam và Đông Nam Á

Đơn vị thi công: LICOGI 20 và Tổng công ty CP Sông Hồng



Để đảm bảo tiến độ xây dựng dự án được ĐHCĐ thường niên năm 2010 đề ra, sau khi được UBND Thành phố Đà Nẵng phê duyệt các thủ tục liên quan, trong năm 2010 Công ty đã nỗ lực cùng với các đơn vị tư vấn hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng còn lại để khởi công dự án. Đến nay đã thi công xong phần cọc khoan nhồi và phần đài móng. Hiện nhà thầu đang thi công tầng hầm và phần thân.

Một số hình ảnh về thi công dự án

Lễ khởi công xây dựng



Thi công cọc khoan nhồi thử nghiệm



Nén tĩnh thử tải

*Thi công cọc khoan nhồi đại trà**Thi công đập đầu cọc**Thi công dầm móng*

Công ty cũng đã đồng thời xây dựng và triển khai công tác tiếp thị bán căn hộ. Đã xây dựng căn hộ mẫu và khu vực bán hàng tại khu đất A5 đường Phạm Văn Đồng để hiện thực hoá sản phẩm giới thiệu đến khách hàng và đã mở cửa cho khách hàng tham quan cùng ngày với lễ khởi công xây dựng dự án. Tổ chức quảng bá khu căn hộ đến khách hàng thông qua các kênh truyền thông báo đài như báo Lao Động, Tuổi Trẻ, Đầu tư, Thời báo kinh tế Sài Gòn, các trang web, Sàn giao dịch BĐS, tham gia triển lãm về BĐS... Tổ chức cho khách hàng đăng ký giữ chỗ mua căn hộ để thăm dò, nghiên cứu thị trường nhằm xác định mức độ sẵn sàng của khách hàng đối với sản phẩm căn hộ của Công ty và đã ký hợp đồng đăng ký mua căn hộ đợt 1 cho 22 khách hàng

Một số hình ảnh về công tác tiếp thị bán sản phẩm

*Khai trương căn hộ mẫu**Giới thiệu khách hàng thăm quan*



Khách hàng đăng ký mua căn hộ

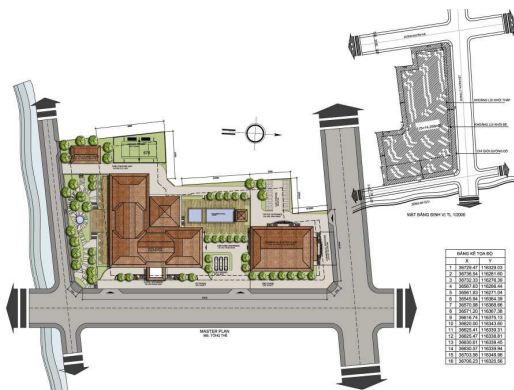


Tư vấn khách hàng lựa chọn căn hộ

3.1.2 Dự án khách sạn cao cấp EVN-Land Central Huế

Các thông tin cơ bản về dự án:

- Vị trí: góc ngã tư đường Lý Thường Kiệt và Phan Đình Phùng-TP Huế
- Diện tích đất: khoảng 10.000 m²
- Quy mô: 9 tầng, 173 phòng
- Cấp khách sạn: 4-5 sao
- Tổng vốn đầu tư: 308 tỷ đồng
- Đ/vị N/cứu thị trường: CBRE (Mỹ)
- Đ/vị tư vấn thiết kế: Archipel (Pháp)



Theo tiến độ xây dựng dự án được ĐHCĐ đề ra, trong năm 2010 Công ty đã tiếp tục phối hợp với các đơn vị liên quan hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng để khởi công dự án. Mặc dù Công ty đã tích cực triển khai các bước chuẩn bị đầu tư theo đúng tiến độ đề ra và dự kiến khởi công trong tháng 7/2010. Tuy nhiên, do thủ tục xin thuê đất chưa được UBND tỉnh TT-Huế chấp thuận nên hầu hết các công tác chuẩn bị đang được Công ty triển khai phải tạm dừng và lùi tiến độ.

3.1.3 Dự án khu phức hợp EVN Land Central Ban Mê

Trong năm 2010, Công ty đã ký hợp đồng với Công ty tư vấn HBP AW2 để lập phương án kiến trúc và quy hoạch tổng mặt bằng.

Đến nay phương án đã được Công ty trình UBND Tỉnh xem xét thông qua.

Các thông tin cơ bản về dự án

- Vị trí: góc ngã sáu TP Buôn Mê Thuật
- Diện tích đất: khoảng 5.600 m²
- Quy mô: 2 khối 11 và 15 tầng, gồm TT thương mại, khách sạn và VP cho thuê
- Tổng vốn đầu tư giai đoạn 1: 120 tỷ đồng



3.2 Tình hình thực hiện vốn ĐTXD

Trong năm 2010, tổng vốn ĐTXD thanh toán là 13.391 tr.đồng, đạt 40% kế hoạch. Giá trị thanh toán thấp là do nhà thầu thi công phần cọc khoan nhồi đã hoàn thành nhưng chưa nghiệm thu quyết toán kịp trong năm để thanh toán giá trị còn lại và nhà thầu thi công tăng hầm và phân thân lập thủ tục tạm ứng chậm.

4. Công tác huy động vốn cổ đông

Trong kế hoạch năm 2010 được ĐHĐCĐ thông qua, Công ty dự kiến huy động 20 tỷ đồng từ các cổ đông. Tuy nhiên, do trong năm 2010 dự án khách sạn cao cấp EVN Land Central Huế phải lùi tiến độ nên Công ty chưa huy động thêm vốn. Việc huy động vốn sẽ được thực hiện trong thời gian đến theo nhu cầu thực tế sử dụng vốn cho các dự án đang triển khai.

Tính đến cuối năm 2010, tổng vốn huy động từ các cổ đông của Công ty là 209.489 triệu đồng.

Trong đó:

Tập đoàn Đlực Việt Nam	: 76.818 tr.đồng, chiếm 36,7%
T Cty Điện lực miền Trung	: 63.374 tr.đồng, chiếm 30,3%
Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng	: 9.000 tr.đồng, chiếm 4,3%
Công ty CP Điện lực Khánh Hoà	: 9.000 tr.đồng, chiếm 4,3%
Các cổ đông cá nhân	: 51.297 tr.đồng, chiếm 24,5%

Hiện nay Công ty đang hoàn tất các thủ tục và chọn thời điểm thích hợp để đưa cổ phiếu của Công ty lên giao dịch tại Sàn UpCom.

III. Đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban điều hành

1. Đánh giá hoạt động của HĐQT

HĐQT gồm 5 thành viên, trừ Tổng giám đốc, các thành viên khác đều làm việc theo chế độ không chuyên trách. Mặc dù phải quản lý điều hành nhiều công việc quan trọng tại đơn vị của mình, nhưng với tinh thần trách nhiệm cao, trong năm 2010 các thành viên HĐQT đã dành nhiều thời gian cho công tác quản lý tại Công ty, đặc biệt là dành thời gian nghiên cứu cần trọng để phê chuẩn kịp thời các nội dung mà Tổng giám đốc trình nhằm đáp ứng yêu cầu công việc. Các thành viên HĐQT cũng đã theo dõi, chỉ đạo kịp thời Ban lãnh đạo điều hành các hoạt động của Công ty một cách linh hoạt phù hợp với diễn biến của thị trường.

Trên cơ sở nội dung nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2010, HĐQT đã kịp thời phê duyệt các kế hoạch về đầu tư, kinh doanh, chi phí hoạt động của Công ty và giao nhiệm vụ cho Tổng giám đốc triển khai thực hiện. HĐQT cũng đã giám sát thường xuyên các hoạt động tại Công ty để có những điều chỉnh hợp lý nhằm đem lại hiệu quả cao nhất. Kết quả là Công ty đã hoàn thành các mục tiêu về kinh doanh và ĐTXD mà ĐHĐCĐ

thường niên năm 2010 đề ra như đã nêu trong phần báo cáo tình hình hoạt động của Công ty năm 2010.

Nhìn chung trong năm 2010 HĐQT đã làm việc tích cực, có tinh thần trách nhiệm cao và đã xem xét quyết định các vấn đề trên tinh thần vì sự phát triển của Công ty và vì lợi ích của cổ đông. HĐQT đã giám sát TGD, các cán bộ quản lý về các mặt hoạt động của Công ty trong khuôn khổ Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT.

2. Đánh giá hoạt động của Ban điều hành

Ban điều hành gồm có Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc và 4 Giám đốc của các bộ phận Hành chính-Nhân sự, Kinh tế-Kế hoạch, Tài chính-Kế toán và Quản lý dự án. Tổng nhân lực của Công ty kể cả Ban điều hành là 27 người không thay đổi so với năm 2009.

Ban điều hành đã xây dựng bộ máy tổ chức của Công ty tinh gọn, chuyên nghiệp đáp ứng tốt các hoạt động kinh doanh và ĐTXD mang tính cạnh tranh cao của Công ty. Tổng giám đốc đã chỉ đạo điều hành thực hiện hoàn thành tốt các mục tiêu mà ĐHCĐ và HĐQT giao với tinh thần trách nhiệm cao. Các Giám đốc Bộ phận đã tham mưu kịp thời và giải quyết các công việc chuyên môn một cách nhanh chóng và chủ động.

Ban điều hành đã tổ chức xây dựng đầy đủ các quy trình, quy chế quản lý nội bộ Công ty theo tiêu chuẩn ISO nên các hoạt động của Công ty luôn được công khai minh bạch, chất lượng các sản phẩm, dịch vụ được khách hàng đánh giá cao.

Ban điều hành cũng đã triển khai hoàn thành tốt các thủ tục ĐTXD các dự án bất động sản đúng tiến độ và đúng quy định của pháp luật.

Thị trường bất động sản tuy hấp dẫn nhưng cạnh tranh rất gay gắt đòi hỏi phải có những thay đổi kịp thời và linh hoạt trong quá trình điều hành, Ban điều hành Công ty đã kịp thời có nhiều đề xuất tốt với HĐQT cũng như đã tổ chức triển khai thực hiện nhiều nhiệm vụ trong lĩnh vực này một cách khá nhanh chóng và chất lượng.

Tuy nhiên, Ban điều hành cũng còn có hạn chế như thiếu kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và triển khai các dự án bất động sản.

B. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2011

I. Cơ sở lập kế hoạch

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung.

Căn cứ kế hoạch phát triển dài hạn giai đoạn 2009-2014 của Công ty được ĐHCĐ thường niên năm 2009 thông qua ngày 22/4/2009.

Căn cứ kết quả đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2010 và diễn biến thị trường năm 2011, Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2011 như sau:

II. Kế hoạch năm 2011

1. Kế hoạch kinh doanh

Trong năm 2011 Công ty tập trung vào các lĩnh vực kinh doanh chính cụ thể như sau:

Cho thuê văn phòng tại Tòa nhà *EVN Land Central*

Sàn giao dịch Bất động sản *EVN Land Central*

Bán căn hộ *Harmony Tower*

Các chỉ tiêu chủ yếu của kế hoạch kinh doanh như sau:

1. Tổng doanh thu	: 81.092 tr.đồng, tăng 206% so với năm 2010
a. Doanh thu kinh doanh	: 34.209 tr.đồng, tăng 29% so với năm 2010
Doanh thu cho thuê VP	: 11.009 tr.đồng
Doanh thu Sàn giao dịch BĐS	: 20.200 tr.đồng
Doanh thu tài chính	: 3.000 tr.đồng
b. Doanh thu bán căn hộ Harmony	: 46.883 tr.đồng
2. Tổng chi phí	: 70.707 tr.đồng, tăng 290% so với năm 2010

- a. Chi phí xác định kết quả KD : 29.455 tr.đồng, tăng 62% so với năm 2010**
 Chi phí cho thuê VP : 7.779 tr.đồng
 Chi phí Sàn giao dịch BĐS : 18.910 tr.đồng
 Chi phí quản lý doanh nghiệp : 3.915 tr.đồng
b. Chi phí căn hộ Harmony : 39.211 tr.đồng
- 3. Tổng lợi nhuận : 12.426 tr.đồng, tăng 20% so với năm 2010**
a. Lợi nhuận kinh doanh : 4.754 tr.đồng, bằng 46% so với năm 2010
(Lợi nhuận kinh doanh giảm do giảm lợi nhuận tài chính)
b. Lợi nhuận căn hộ Harmony : 7.672 tr.đồng

2. Kế hoạch đầu tư xây dựng

Theo phương án phát triển Công ty giai đoạn 2009-2014 đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2009 thông qua thì trong năm 2011 Công ty tập trung các nguồn lực để triển khai các dự án với các mục tiêu chính như sau:

2.1. Dự án khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng-giai đoạn 1

Thì công hoàn thành phần móng, tầng hầm và toàn bộ phần thô đến tầng 16.

2.2 Dự án khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng-giai đoạn 2

Lập các thủ tục chuẩn bị ĐTXD để trình cấp thẩm quyền phê duyệt (Phương án đầu tư, ĐAĐTXD, TKCS...) để có cơ sở triển khai thực hiện khi thị trường căn hộ phát triển.

2.3. Dự án Khách sạn cao cấp EVN Land Central Huế

UBND tỉnh TT-Huế đã thay đổi quyết định không đồng ý cho Công ty thuê đất mà chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với số tiền lên đến 148 tỷ đồng. Với khả năng tài chính hiện có Công ty không thể đáp ứng được. Do đó, đề nghị không tiếp tục đầu tư dự án Khách sạn cao cấp EVN Land Central Huế nữa để chuyển nguồn lực sang tập trung đầu tư dự án Dự án khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng

2.4 Dự án khu phức hợp EVN Land Central Ban Mê

Hoàn thành quy hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế kiến trúc trình cấp thẩm quyền phê duyệt. Hoàn thành thủ tục thuê đất

2.5 Dự án Khu đô thị Nam Dương-Quảng Nam

Các thông tin cơ bản về dự án

Vị trí: Khu đô thị mới Điện Nam-Điện Ngọc (giai đoạn 2), Tỉnh Quảng Nam

Quy mô: 158 ha, đầu tư xây dựng khu đô thị

Hình thức đầu tư: Liên danh với các đối tác

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp
1	Công ty CP Cơ khí Xây dựng số 18	55%
2	Công ty CP BĐS Điện lực miền Trung	15%
3	Công ty CP Thủy điện A Vương	10%
4	Công ty CP Phú Thạnh Mỹ	10%
5	Công ty TNHH Sơn Hải	10%

Phối hợp với các đối tác trong liên danh để đề xuất lựa chọn phương án quy hoạch tổng mặt bằng và lập các thủ tục đầu tư theo quy định.

Phối hợp với đối tác xúc tiến các thủ tục thành lập liên danh và xây dựng phương thức hoạt động trên cơ sở đảm bảo quyền lợi và trách nhiệm của các đối tác.

Trên đây là nội dung báo cáo đánh giá của Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2010 và kế hoạch kinh doanh năm 2011. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận thông qua.